GEMEINDE RUDELZHAUSEN
LANDKREIS FREISING

LAGEPLAN

ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG "GRAFENDORF - WALDSTRASSE"

FÜR DIE TEILFLÄCHEN-FLURNUMMERN 5/2 UND 125

GEMARKUNG GRAFENDORF

LAGEPLAN M = 1:1000

ENTWURF 18.08.2009
GEÄ. UND GESATZT 19.04.2010

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT BYAK 62 286

WACKER
ARCHITEKT - STADTPLANER

KONRAD SCHICKANEDER
1. BÜRGERMEISTER

Wacker Planungsgesellschaft

Stadtplanung Hochbau Wohnungswesen
Bauleitung Denkmalpflege Sanierungen
Wacker Planungsgesellschaft mbH & Co. KG

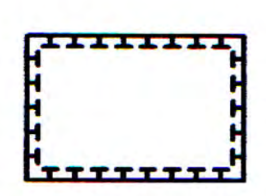
Peter Wacker
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Architekt VFA
Bahnhofstr. 3
85405 Nandlstadt
www.wacker-architekt.de

Michael Wacker
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Architekt VFA
Tel.: 08756/9605-0
FAX: 08756/9605-22
info@wacker-architekt.de

LEGENDE:

Zeichen	Bedeutung
(schwarze Strich-Linie)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(blaue Strich-Punkt-Linie)	Baugrenze
(grüne Linie)	Strassenbegrenzungslinie
(magenta Strichlinie)	vorgeschlagene neue Grundstücksteilung
GRZ 0,30	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
(rot gestricheltes Rechteck)	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB).
Ga	Garage
(Doppelpfeil)	Firstrichtung der zu planenden Gebäude
(orange-rotes Rechteck)	geplantes Wohngebäude
(Pfeil mit Kreis)	Höhenfestsetzung: Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss darf maximal 30 cm über der fertigen Straße liegen. Die Straße wird an der markierten Stelle gemessen
WH 4.20 m	maximal zulässige Wandhöhe (WH); die Wandhöhe wird ab OK geplantes Gelände bis zum Schnittpunkt der Aussenkante Aussenwand mit der Dachhaut gemessen.
DN 36° - 42°	zulässige Dachneigung (DN)
(Linie mit Kreisen)	Grundstücksgrenze mit Grenzstein
(Linie mit Kreuzen)	entfallende Grundstücksgrenze
5/2	Flurstücknummer
(schraffiertes Rechteck)	vorhandenes Hauptgebäude
(schraffiertes Rechteck)	vorhandenes Nebengebäude

Grünordnung:



Ausgleichsfläche

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



zu pflanzende Gehölze
(Ortsrandeingrünung, Schaffung eines Waldrandes)
Arten nach Pflanzliste gemäß Satzung

zu erhaltender Baumbestand

Mit Hainbuche, Stil-Eiche, Birke,
Kirsche (Höhe bis ca. 15m)

sonstige Festsetzungen:

Die Einfriedungen sind sockellos zu gestalten.

Die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

Als Bestandteil des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 vorzulegen.

Pflanzfrist:
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Bezug ausgeführt sein.

Der Ausgleich wird zum Bestandteil der Satzung erklärt. Er ist dinglich zu sichern (Eintragung ins Grundbuchamt)

Die Gemeinde Rudelzhausen erlässt aufgrund des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl S. 400), §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) folgende Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Bereich des Ortsteiles Grafendorf für die Teilflächen-Flurnummern 5/2 und 125, alle Gemarkung Grafendorf.

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Rudelzhausen folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grundstücke mit den Teilflächen-Flurnummern 5/2 und 125 werden nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Bereich (Innenbereich) einbezogen.
Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.
Der Lageplan M 1:1000 in der Fassung vom 18.08.2009, geändert und gesatzt am 19.04.2010 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

(2) Soweit für das Gebiet des nach § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 BauGB.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Einbeziehungssatzung als Dorfgebiet (MD) nach § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt.

Die überbaubare Fläche wird durch die Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt. Garagen und Nebengebäude dürfen sich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden.
Die Stauraumtiefe von Garagen muss mindestens 5 m betragen. Bei seitlichem Anbau beträgt gegenüber öffentlichen Flächen der Abstand mindestens 2m.

§ 4 Weitere Festsetzungen und Hinweise

Festsetzungen

1. – – – – – – – Grenze des Einbeziehungsbereiches innerhalb des abgegrenzten Bereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

2. Die Eigenart des festgesetzten Bereiches entspricht einem Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO. Dies ist bei der Beurteilung über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen.

3. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung muss sich nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Für die Teilflächen Fl. Nr.: 5/2 und TF Fl. Nr. 125 ist eine Wohnbebauung zulässig.

5. Die in der Planzeichnung festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Der First ist über die Längsseite der Gebäude zu führen.

6. Die Flächen der Einbeziehungssatzung grenzen an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Es ist deshalb mit Einwirkungen von landwirtschaftlichen Emissionen zu rechnen. Diese sind zu dulden.

7. Einfriedungen sind sockellos zu gestalten.

8. Die Beläge von Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

Die überbaubare Fläche wird durch die Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt. Garagen und Nebengebäude dürfen sich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden.
Die Stauraumtiefe von Garagen muss mindestens 5 m betragen. Bei seitlichem Anbau beträgt gegenüber öffentlichen Flächen der Abstand mindestens 2m.

§ 4 Weitere Festsetzungen und Hinweise

Festsetzungen

1. \- - - - - - - Grenze des Einbeziehungsbereiches innerhalb des abgegrenzten Bereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

2. Die Eigenart des festgesetzten Bereiches entspricht einem Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO. Dies ist bei der Beurteilung über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen.

3. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung muss sich nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Für die Teilflächen Fl. Nr.: 5/2 und TF Fl. Nr. 125 ist eine Wohnbebauung zulässig.

5. Die in der Planzeichnung festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Der First ist über die Längsseite der Gebäude zu führen.

6. Die Flächen der Einbeziehungssatzung grenzen an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Es ist deshalb mit Einwirkungen von landwirtschaftlichen Emissionen zu rechnen. Diese sind zu dulden.

7. Einfriedungen sind sockellos zu gestalten.

8. Die Beläge von Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

§ 5 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich

1. Grünordnerische Festsetzungen:

Zur besseren Einbindung des neu entstehenden Ortsrandes in die Landschaft ist eine Ortsrandeingrünung in Form einer zweireihigen Hecke mit heimischen Wildsträuchern zu schaffen. Die Gehölze sind aus folgender Liste zu wählen.

Sträucher:

Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare - Liguster
Rosa canina - Hundsrose
Berberis vulgare - Gewöhnliche Berberitze
Corylus avellana - Haselnuss
Sorbus aucuparia - Eberesche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Pflanzqualität: v. Str. 60-100

Bäume:

Quercus robur - Stiel-Eiche
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Tilia cordata - Winter-Linde

Pflanzqualität: Hochstamm 3xv mB 14-16

Das Pflanzgut muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen. Es ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.
Die Pflanzung ist gegen Wildverbiss zu schützen.

Die vorhandene Bauminsel im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes ist zu erhalten.

2. Hinweise zur Grünordnung:

Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend dem Merkblatt des Landratsamtes Freising beizufügen.

Auf dem Planungsgebiet mit den Flurnummern TF 5/2 und TF 125 Gemarkung Grafendorf findet der erforderliche Ausgleich statt. Der Ausgleich ist mit dem Eintrag ins Grundbuch dinglich zu sichern.

Die Maßnahmenumsetzung muss ebenso rechtlich sichergestellt werden. Dies kann durch den Eintrag einer Reallast erfolgen.

Nach Satzungsbeschluss ist die Ausgleichsfläche an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zu melden.

3. Ausgleichsmaßnahmen:

Da die Bebauung des Grundstückes einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild darstellt, ist diese Fläche gem. § 1a BauGB auszugleichen. Zur Berechnung der Ausgleichsfläche wurde als Grundlage die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen angewandt.

Der Eingriff wird auf der Planungsfläche, Teilflächen Flurnummer 5/2 und TF Flurnummer 125 Gemarkung Grafendorf durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

- Im nord-östlichen Bereich wird eine naturnahe Ortsrandeingrünung durchgeführt.
- Schaffung eines reichhaltig strukturierten Waldrandes im südöstlichen Bereich.

Die zu verwendenden Gehölze sind im Ausgleichsflächenplan und in den grünordnerischen Festsetzungen aufgeführt.

§ 6 Inkraftreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) in Kraft.

Rudelzhausen, den 29.04.2010

Konrad Schickaneder
1. Bürgermeister

(Siegel)
GEMEINDE RUDELZHAUSEN BAYERN

Verfahrensvermerke zur Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Bereich des Ortsteiles Grafendorf für die Teilflächen-Flurnummern 5/2 und 125, Gemarkung Grafendorf, in der Fassung vom 18.08.2009, geändert und gesatzt am 19.04.2010

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Rudelzhausen hat in seiner Sitzung vom 16.03.2009 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Bereich des Ortsteiles Grafendorf für die Teilflächen-Flurnummer 5/2 und 125 Gemarkung Grafendorf, beschlossen.

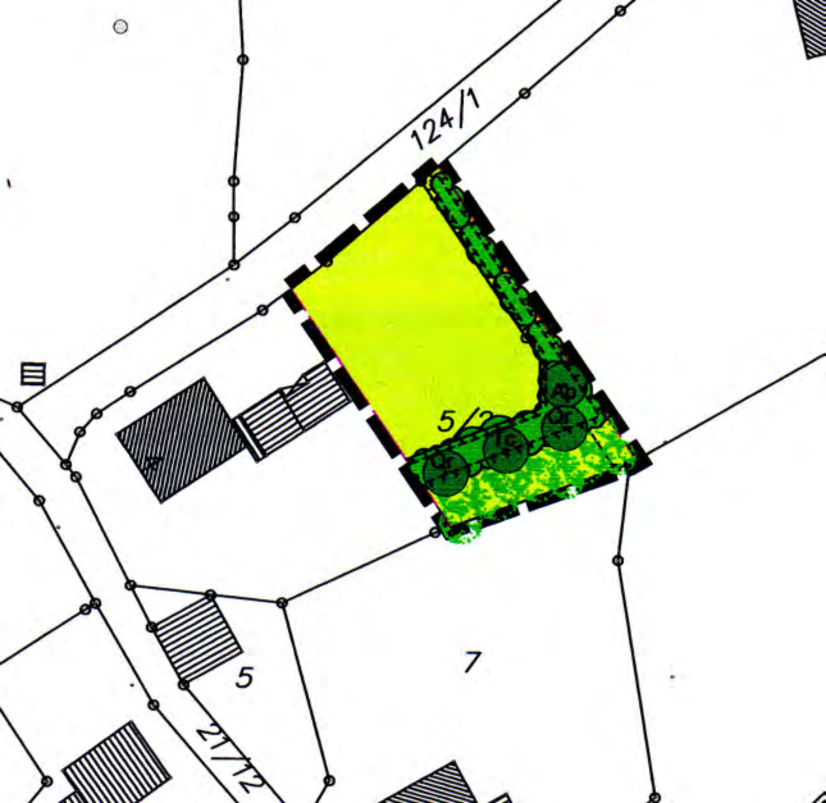
2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) und der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) hat während der Zeit vom 2.3.10 bis zum 12.4.10 stattgefunden.

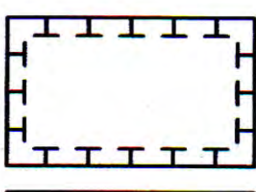
3. Der Gemeinderat der Gemeinde Rudelzhausen hat mit Beschluss vom 19.4.10 die Satzung unter Abwägung der eingegangenen Stellungsnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Die Satzung wurde am 22.4.10 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung rechtsverbindlich.

Rudelzhausen, den 29.04.2010

Konrad Schickaneder
1. Bürgermeister

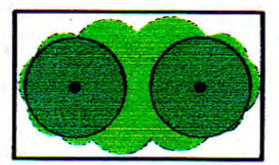

124/1
Ap
Qr
Tc
Qr
7
5
21/12



Fläche für den Ausgleich



Im nord-östlichen Bereich findet eine naturnahe Ortsrandeingrünung mit heimischen Gehölzen statt. Die zu verwendenden Sträucher sind der aufgeführten Tabelle zu entnehmen.



Im südöstlichen Bereich wird ein reichhaltig strukturierter Waldrand geschaffen, der den Übergang von der vorhandenen Bauminsel zur Wiese bildet.
Die Hecken und Gehölzgruppen werden mit standorttypischen Sträucher und Bäumen bepflanzt.
Die Auswahl der Pflanzen ist der aufgeführten Tabelle zu entnehmen.

Erhöhung der Diversität gezielte Förderung und Einbringung seltener Arten.

Ausgleichsfläche

Der Ausgleich findet auf dem Planungsgebiet Teilfläche Fl.-Nr.: 5/2
und TF125 , Gemarkung Grafendorf statt.

Benötigte Ausgleichsfläche = 350,20m²

Ausgleichsnachweis

Zur Berechnung des Ausgleiches auf der Fläche wird das Merkblatt
über FFP für Vorhaben im Außenbereich gem. §35 BauGB herangezogen.

Berechnungssatz:
Bäume I. Wuchsklasse 60m²
Bei geschlossenen Strauchpflanzungen entspricht die anrechenbare
Blattfläche der Pflanzfläche.

Bäume I. Wuchsklasse

Ap	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	1x60m²	=	60,00m²
Qr	Quercus robur (Stil-Eiche)	2x60m²	=	120,00m²
Tc	Tilia cordata (Winter-Linde)	1x60m²	=	60,00m²
Geschlossene Strauchpflanzung 134,00m²			=	134,00m²
Summe des Ausgleichs			**=**	**374,00m²**

Es werden 374,00m² auf der Fläche ausgeglichen.